



notaires associés

nancy depuis 1724

LA PROCEDURE DE VENTE DES BIENS DU DOMAINE PRIVE COMMUNAL

Historique

Avant l'intervention de la loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, les communes devaient obligatoirement recourir à l'adjudication – avec publicité et mise en concurrence préalable – pour aliéner leurs biens immobiliers (cf. article L. 311-8 ancien Code des communes).

L'article 21-1 de la loi susvisée du 2 mars 1982 a supprimé cette obligation.

Droit positif

Désormais, les communes peuvent aliéner lesdits biens selon la procédure qu'elles jugeront la mieux adaptée.

Cela étant, si la vente de gré à gré est possible et constitue même le principe aujourd'hui, rien ne s'oppose évidemment à ce que les communes recourent encore à l'adjudication, voire à tout autre système permettant de faire jouer la concurrence, tel qu'un système de soumission par pli cacheté.

Notons que lorsque les communes décident de procéder par voie d'adjudication, rien ne leur impose de recourir à l'adjudication administrative dont la procédure est règlementée par l'article L.2241-6 du CGCT.

Ce texte se « contente » à notre avis de préciser que, lorsque le conseil municipal a décidé de recourir à l'adjudication selon les formes prévues par le CGCT, alors c'est le maire qui procède matériellement à l'adjudication, assisté de deux membres du conseil, le receveur municipal quant à lui étant appelé à l'adjudication. Mais cela n'exclut pas que le conseil municipal puisse décider de recourir à l'adjudication devant notaire.

Au demeurant, cette faculté ouverte aux communes de confier à un notaire le soin d'organiser l'adjudication était déjà consacrée par des textes fort anciens, et notamment par l'arrêté du 1er septembre 1955 (art.7) relatif à l'aliénation des immeubles appartenant aux départements, communes et établissements publics départementaux et communaux (non officiellement abrogé à ce jour).

Qui décide de la procédure ?

En application des dispositions de l'article L.2241-1 alinéa 1er du CGCT, c'est le conseil municipal qui décide de la procédure de vente. En matière contractuelle – et tout particulièrement en ce qui concerne les actes de disposition de la commune - c'est en effet au conseil municipal qu'il appartient d'arrêter les conditions du contrat (au nombre desquelles la procédure de passation).

Dès lors que le conseil municipal a opté pour le système qui lui semble le plus conforme aux intérêts de la commune, il doit poser clairement les « règles du jeu » (par une délibération et un cahier des charges) et la commune est alors tenue de s'y conformer strictement.

Article L2241-1 CGCT

"Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, sous réserve, s'il s'agit de biens appartenant à une section de commune, des dispositions des articles [L. 2411-1](#) à L. 2411-19.

"Le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2 000 habitants par celle-ci, ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec cette commune, donne lieu chaque année à une délibération du conseil municipal. Ce bilan est annexé au compte administratif de la commune.



notaires associés

nancy depuis 1724

"Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vue de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité."